Großostheim

Viel Raum zur Verwirklichung und für Ihre Familie

Objektnummer: 26007053



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237.61 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 895 m^2

Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26007053
Wohnfläche	ca. 237.61 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	690.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	entkernt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	167.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

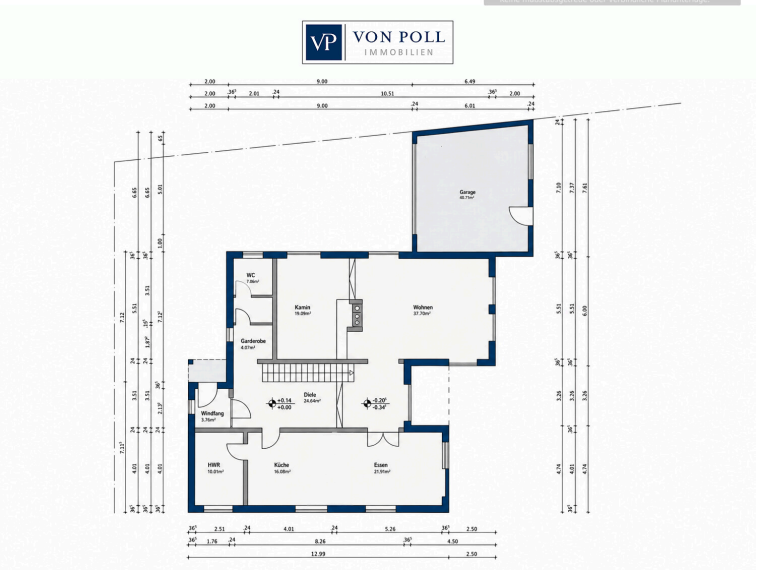
Die Immobilie



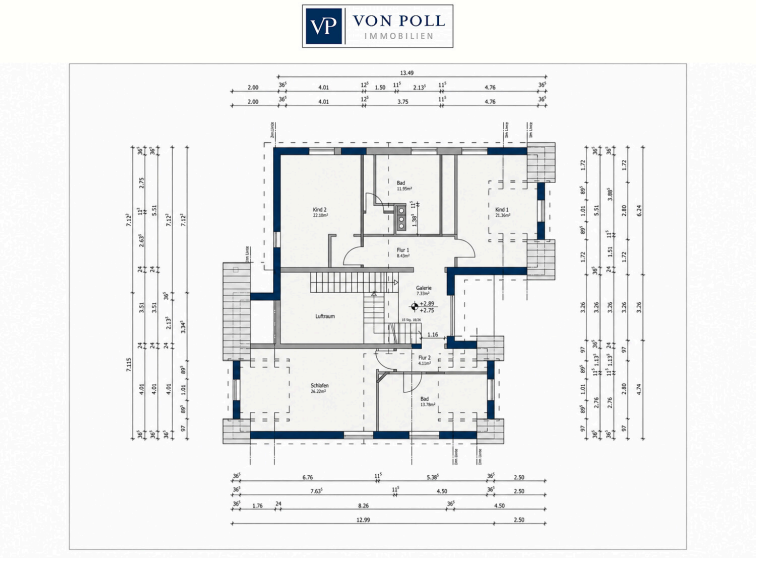
Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

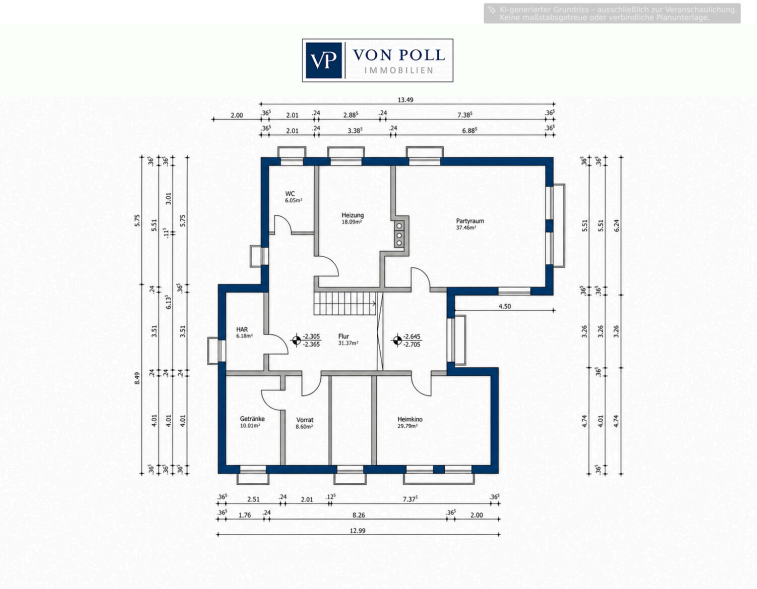
Grundrisse

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Ein erster Eindruck

Großzügigkeit ist hier kein Versprechen, sondern bereits spürbare Realität: Auf rund 237 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 896 m² entsteht ein Einfamilienhaus mit einer seltenen Freiheit im Inneren.

Das Anwesen aus dem Jahr 1984 wurde vor Kurzem entkernt, und ist der ideale Boden für eine neue Handschrift.

Im Inneren wurden bereits wichtige Voraussetzungen für ein modernes Raumkonzept geschaffen. Räume sind geöffnet, Stahlträger eingebaut und die künftige Großzügigkeit somit baulich vorbereitet. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Wohngefühl. Durchdachte Grundrisse ermöglichen eine klare Aufteilung von Wohnen, Rückzug und Alltag.

Auch das Kellergeschoss bietet außergewöhnlich viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Abstell- und Funktionsflächen befindet sich hier unter anderem eine eigene Hausbar, die dem Untergeschoss einen besonderen Freizeitwert verleiht.

Es sind drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer vorgesehen.

Eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Freiplätze sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten. Auch eine neue Drainage wurde bereits ausgeführt und trägt zur langfristigen Sicherung der Immobilie bei.

So präsentiert sich das Haus als starke Grundlage für ein hochwertiges Zuhause mit viel Fläche, Charakter, durchdachter Architektur und außergewöhnlicher Gestaltungsfreiheit.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Ausstattung und Details

+ 237 m² Wohnfläche auf großzügigem 896 m² Grundstück
+ entkerntes Anwesen von 1984 – ideale Basis für eine individuelle Neugestaltung
+ offenes Raumkonzept bereits baulich vorbereitet, inklusive Stahlträgern und geöffneten Räumen
+ bodentiefe Fenster für viel Tageslicht und ein großzügiges Wohngefühl
+ 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer vorgesehen
+ großzügiges Kellergeschoss mit vielseitigen Nutzflächen und eigener Hausbar
+ Doppelgarage + 2 Stellplätze, ergänzt durch eine bereits erneuerte Drainage
usw.

Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Alles zum Standort

Großostheim im Landkreis Aschaffenburg besticht als ein stabiler und gehobener Vorort mit einem familienfreundlichen Wohnprofil und einer ausgezeichneten regionalen Anbindung. Die Stadt vereint eine angenehme Größe mit rund 16.000 Einwohnern und eine ausgewogene Altersstruktur, die ein harmonisches Miteinander fördert. Dank der Nähe zur B469 sowie dem Verkehrslandeplatz Aschaffenburg-Großostheim profitieren Bewohner von einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren, während die lokale Infrastruktur mit einem vielfältigen Angebot aus Handel, Handwerk und Dienstleistung für eine hohe Lebensqualität sorgt. Großostheim bietet somit eine sichere und beständige Umgebung, die besonders für Familien ein attraktives Zuhause darstellt.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als ein wahres Paradies für Familien, die Wert auf eine sichere und gemeinschaftliche Atmosphäre legen. Zahlreiche Spielplätze, die bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind, laden Kinder zum unbeschwerten Spielen und Toben ein. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe vielfältige Möglichkeiten, sich aktiv zu betätigen und gemeinsam Zeit an der frischen Luft zu verbringen. Das nahegelegene Jugendzentrum Großostheim sowie das Haus der Begegnung bieten darüber hinaus abwechslungsreiche Freizeit- und Kulturangebote, die das Gemeinschaftsleben bereichern und generationenübergreifende Begegnungen fördern.

Für Familien mit Kindern ist das Bildungsangebot in Großostheim besonders hervorzuheben: Kindergärten wie das Kinderhaus Zaubergarten sind in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und Mittelschulen in einem Radius von rund zehn bis fünfzehn Gehminuten liegen. Diese kurzen Wege ermöglichen einen stressfreien Alltag und geben Eltern die Sicherheit, dass ihre Kinder in einer vertrauten und gut erreichbaren Umgebung bestens betreut und gefördert werden. Ergänzt wird das familienfreundliche Umfeld durch eine Vielzahl an Apotheken, Ärzten und Zahnarztpraxen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und somit eine umfassende gesundheitliche Versorgung gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und Lidl sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und runden das Angebot für den täglichen Bedarf ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen, beispielsweise am Marktplatz in nur fünf Minuten Fußweg, sehr gut gewährleistet.

In Großostheim finden Familien ein sicheres, harmonisches und lebendiges Umfeld, das mit seiner ausgewogenen Infrastruktur und dem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot ideale Voraussetzungen für ein glückliches und sorgenfreies Familienleben schafft. Hier lässt sich die Zukunft mit Vertrauen und Freude gestalten.

Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 26007053 - 63762 Großostheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com